

学校编码: 10384

分类号_____密级

学号: 15520091151569

UDC

厦 门 大 学

_____ 硕 士 _____ 学 位 论 文

我国保障性住房的财政政策研究

Research on Fiscal policy of Indemnificatory housing

杜 西 妹

指导教师姓名: 梁若冰 教授

专 业 名 称: 财 政 学

论文提交日期: 2012 年 4 月

论文答辩时间:

学位授予日期:

答辩委员会主席:

评 阅 人:

2012 年 5 月

厦门大学学位论文原创性声明

兹呈交的学位论文，是本人在导师指导下独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考的其他个人或集体的研究成果，均在文中以明确方式标明。本人依法享有和承担由此论文产生的权利和责任。

声明人（签名）：

年 月 日

厦门大学学位论文著作权使用声明

本人完全了解厦门大学有关保留、使用学位论文的规定。厦门大学有权保留并向国家主管部门或其指定机构送交论文的纸质版和电子版，有权将学位论文用于非赢利目的的少量复制并允许论文进入学校图书馆被查阅，有权将学位论文的内容编入有关数据库进行检索，有权将学位论文的标题和摘要汇编出版。保密的学位论文在解密后适用本规定。

本学位论文属于

1、保密（ ），在 年解密后适用本授权书。

2、不保密（ ）

（请在以上相应括号内打“√”）

作者签名： 日期： 年 月 日

导师签名： 日期： 年 月 日

摘要

住有所居是人们的基本生活需要，2012 年政府工作报告明确指出“继续搞好房地产市场调控和保障性安居工程建设”。自 2010 年以中央政府对保障性住房的调控力度不断加大，中央政府的住房保障支出逐年增加，2012 年中央财政预算中住房保障支出达到 1720.63 亿元。保障性住房是社会保障的重要组成部分，对维护社会公平与稳定、促进经济社会可持续发展等有着重要意义，且保障性住房主要依靠政府投入，财政政策是政府调节保障性住房的供给与需求的重要手段，因此，研究我国保障性住房的财政政策具有重要意义。

本文着重分析了我国财税补贴政策及其对保障性住房的供给与需求产生的影响，既对财税相关的政策法规进行了整理，也进行了经济学理论分析，并试图通过实证分析的方法研究财税补贴政策的效果。分析结果表明，我国应根据收入等级考虑采用不同的补贴方式，当前对最低收入群体提供的实物补贴仍有其存在的必要性，影响需求方的财税补贴政策效果更明显等；其次，我国的财政政策仍存在问题，如没有定量明确中央政府与地方政府责任、政府与房地产商责任界定不清从而导致实施的税费优惠政策难以激励保障房的供给等等。

最后，结合分析得出的结论，并总结前人的研究结果以及国外的经验教训，本文从合理安排政府财政资金、引导社会资金的参与及提高中低收入群体住房消费能力三个方面详细提出了财政政策建议。

关键词:保障性住房；财政支出；财税补贴

ABSTRACT

A place to live in is people's basic requirement and essential as well. In the government work report, Premier Wen Jiabao made clear that we will continue to do a good job in the regulation of the real estate market and the construction of indemnificatory housing in 2012. Since 2010 the central government strengthened macro-control, for which the central government's housing security expenditure has increased year by year. In the central budgets for 2012, housing security expenditure reached 172.063 billion Yuan. Providing indemnificatory housing is an important part of social security system, which is not only important for social fairness and stability but also for economic and social sustainable development, and Fiscal policy is an important way to adjust supply and demand of indemnificatory housing. Therefore, Research on fiscal policy of China's indemnificatory housing has great significance.

This paper focuses on the analysis of the tax and subsidy policies. The related policies and regulations are analyzed, and I try to study effects of these policies on supply and demand of indemnificatory housing from theoretical analysis and empirical analysis. It turns that we should provide different subsidies based on different income levels, currently it's a must for government to provide In-kind subsidies for the lowest-income groups provide, the effects of these policies is more obvious through subsidizing the consumer or tax cuts. Besides, there are still some problems, the responsibility of the central government and the local government hasn't be quantified, the responsibility of the government and the real estate developers are not clearly defined so that these preferential policies can't motivate supplier and so on.

Finally, considering previous conclusion and others' research results and experiences of foreign countries, reasonable arrangement of government fiscal funds, making full use of social capital and improving housing purchasing power of low- or middle-income families are recommended in detail.

Key Words: Indemnificatory Housing; Fiscal Expenditure; Tax and Subsidy

目录

第一章 引言	1
第一节 研究背景与意义	1
第二节 文献综述	3
第三节 研究方法与框架	8
第四节 创新与不足	9
第二章 保障房财政政策的理论分析	10
第一节 保障对象界定	10
第二节 保障性住房相关基本概念	11
第三节 理论依据	13
第三章 我国保障性住房发展概况	16
第一节 我国保障性住房的发展历程	16
第二节 发展现状	17
第三节 存在问题	22
第四章 保障性住房的财税补贴政策	27
第一节 财税补贴政策规定	27
第二节 财税补贴政策的理论分析	34
第三节 财税补贴政策的实证分析	38
第五章 结论与政策建议	42
第一节 结论	42
第二节 财税补贴政策建议	43
[参考文献]	48

CONTENTS

Chapter 1	Introduction	7
Section1	Background and significance	1
Section2	Reviews of related researches.....	3
Section3	Method and structure of the paper.....	8
Section4	Innovations and deficiencies	9
Chapter 2	Fiscal policy of indemnificatory housing.....	10
Section1	Definition of Security beneficiaries.....	10
Section2	Conceptual framework of indemnificatory housing.....	11
Section3	Theoretical basis.....	13
Chapter 3	Overview of indemnificatory housing	16
Section1	History and Development of indemnificatory housing	16
Section2	Present Situation of indemnificatory housing.....	17
Section3	The problems	22
Chapter 4	Tax and subsidy policy of indemnificatory housing	18
Section1	Policy regulation	277
Section2	The analysis of Tax and subsidy policy of indemnificatory housing from the theoretical perspective	344
Section3	The analysis of Tax and subsidy policy of indemnificatory housing from the empirical perspective	388
Chapter 5	Conclusion and Suggested policies.....	392
Section1	Conclusion	42
Section2	Suggested policies on Tax and subsidy	438
References.....		48

第一章 引言

第一节 研究背景与意义

一、研究背景

恩格斯(1972)在专著《论住宅问题》中提到,住房短缺是大工业发展和城市化进程的产物^[1]。当前我国城镇化快速发展,2011年末我国大陆总人口为134735万人,比上年末增加644万人,其中城镇人口为69079万人,占总人口比重首次超过50%,达到51.3%,诺瑟姆(R. M. Northam)的“S”型城市化发展轨迹表明,城市化发展速度在25%—70%之间呈加速状态,加速度在50%时达到最高点^[2],可见当前我国城镇化正处于加速阶段,大量的城镇人口使得城市对住房的需求不断增大。但另一方面我国面临着经济发展水平仍处于初级阶段、中低收入群体数量大比例高、人均土地资源少及保持18亿亩耕地红线等基本国情。

住房市场化货币化后,住宅市场根据供给目标可划分为两类:商品房和保障性住房。保障性住房的目标是维护社会公平,保障中低收入群体的基本居住水平,具有重要的社会意义。1998年的《关于进一步深化城镇住房制度改革,加快住房建设的通知》提出建立根据收入划分的以经济适用住房为主的三层次保障性住房供给体系,2010年住房和城乡建设部等七部门明确提出公共租赁房的供给方式,以解决夹心层的问题。当前我国的住房供给体系根据居民收入情况划分为四个层次:高收入家庭按市场价购买或租赁商品房;中等收入家庭购买经济适用住房和存量住宅;中低收入家庭提供临时的过渡性的公共租赁房;对最低收入家庭由政府或单位提供廉租房,即我国保障性住房主要有经济适用房、公共租赁房、廉租房形式。

我国房地产业发展迅速,居住用地的价格不断上涨,近年来土地交易价格指数均在110左右,房价增长速度较快,通过计算全国房价收入比指标可知自2003年以来明显超出国际通用的3-6倍标准。其次,房地产业相关税费繁杂,大大增加了住房的生产成本。自2000年以来全国房地产开发额占城镇固定资产投资额比重维持在20%左右,且北京、上海及海南的投资比重长期维持在30%以上,2010年北京的房地产开发投资比重更是达到59%。房地产业涉及的税种有11种,然而

仅契税、房产税、城镇土地使用税、土地增值税、耕地占用税 5 项税种占地方财政收入比重已达到 15%左右^①，且国土资源部公开数据显示，2008 年全国土地出让总收入为 9600 多亿元，2009 年为 1.59 万亿元，2010 年国有土地使用权出让收入 2.9 万亿元，占地方政府性基金收入的 89%、全国财政收入的 35%，2011 年已超过 3.15 亿元。

我国保障性住房发展缓慢。1998 年后经济适用房增长迅速，然而随着 2000 年左右城镇化的迅速推进，房地产业高速发展及土地财政为地方政府带来巨大收益，尽管经济适用房、廉租房的保障对象及范围等更加明确，中央的保障性住房政策仍没有得到很好的落实，经济适用房与廉租房远远不能满足中低收入群体住有所居的愿望。伴随着对房地产市场的政策引导及宏观调控，自 2010 年开始中央政府对保障性住房的调控力度加大，针对地方政府缺乏执行效率、保障性住房资金使用效率低下或违规、保障性住房用地完成率低等问题采取行政问责的强硬措施整治。

近年来中央政府越来越关注保障性住房的建设。“十一五”期间，我国以廉租住房、经济适用住房等为主要形式的住房保障制度初步形成。五年间，全国 1140 万户城镇低收入家庭和 360 万户中等偏下收入家庭住房困难问题得到解决，到 2010 年底，我国城镇保障性住房覆盖率达 7%到 8%，城镇居民人均住房面积超过 30 平方米，农村居民人均住房面积超过 33 平方米。国土资源部 2011 年 11 月 2 日晚公告称，今年全国保障房用地已经落实 4 万余公顷，落实率超过 100%。2011 年两会提出的《国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》提出五年我国将新建各类保障性住房 3600 万套，保障性住房的覆盖率目标达到 20%。2012 年政府工作报告提出，继续搞好房地产市场调控和保障性安居工程建设，在确保质量的前提下，基本建成 500 万套，新开工 700 万套以上。

二、研究意义

（一）保障性住房的重要性

衣食住行是人类生活的最基本的需要，当前我国贫富差距较大，经计算可知广大中低收入群体的房价收入比^②过高，无力购买住房，保障其最基本的居住需求有利于改善中低收入群体的居住条件、提高其福利水平，是促进社会公平的重

^① 原始数据来源于中国统计年鉴（2001-2011），并计算所得

^② 房价收入比是 20 世纪 90 年代初世界银行专家 Andrew Hamer 在进行中国住房制度改革研究时，提出的一个世界银行认为“比较理想”的比例为 3-6 倍。

要体现,是社会保障的重要组成部分,社会稳定的安全网;其次,保障性住房的建设或提供有利于促进经济持续稳定增长,避免当前由于过度依赖房地产业而可能引起的宏观经济大幅波动;最后,提供保障性住房具有重要的政治意义,是政府部门为老百姓办实事的重要体现,体现了我国政府代表最广大人民的利益、贯彻落实以人为本的科学发展观。

(二) 财政政策手段的作用

财政政策是政府宏观调控的重要手段,对实现居民住有所居具有重要意义。一方面可通过税收等手段引导商品房市场及租赁市场合理持续发展,使更多城镇居民能以合理价格购买或租住住房,且部分商品房及租赁住房可作为保障性住房的房源;另一方面,政府直接投资建房或对保障性住房供需双方进行财政补贴、税费优惠对解决中低收入群体的居住问题尤为重要。

第二节 文献综述

国外关于住房保障的研究起步早、较为完善,既有基础性的理论研究,也有具体的政策研究,研究方法上既有定性也有定量,且从多种学科的角度进行了研究,近年来国外学者研究内容更加深入具体,如研究住房市场、住房金融与住房税收等具体运行机制、住房保障的相关标准及效果、具体的信息化支撑技术、住房建设与行政规划空间布局等。由于我国保障性住房发展历程较短,当前研究仍倾向于宏观层面的理论研究,如住房保障对象的界定、政府的政策法规支持、政府角色定位、保障模式的选择及国际经验借鉴等^[3]。

一、保障性住房的政府责任界定

(一) 政府的主体地位

首先,保障性住房的提供必须明确政府的责任,且政府应采取经济、法律等多种手段保障中低收入群体的居住权益。Husock. Howard(1996年)认为,现有政策对保障性住房在社会和经济中的作用认识还不够清楚,必须将该政策视为社会系统的一部分,通过完善的住房所有制改革(要发挥民营机构的作用)、科学的住房补贴并建立住房交易市场等行动来“修补”现有的住房政策^[4]。Paul Balchin(1996)认为保障性住房市场中,政府的政策目标不应该为土地的占有,而应是了解市场准入及饱和、顾客的购买力等,且政府应将具有竞争力的出租住房部门利

用起来^[5]。布拉姆利(G. Bramley, 2005)等在研究英国住房的供给与需求时建立了“都市间面板数据分析模型”，对比分析了高需求地区与低需求地区的供给方和需求方的反应，并得出结论：与价格相比政策对供给与需求的影响更敏感，因此需要强有力的政策来调节住房市场的不平衡^[6]。杰弗里·特恩布尔(2008)认为中低收入阶层不能够充分保护自己的合法权益，政府必须通过立法来向中低收入阶层提供廉价或廉租房等^[7]。总之，政府不仅需要建立和完善系统的住房保障体系，还需要完备的法律法规、政策、财税、金融等支持。

其次，政府在提供保障性住房的过程中应明确以财政资金为主，并广泛吸收利用社会资本。张锐(2007)提出，使用住房保障支出系数与财政支出系数来测算住房保障支出水平，因为住房保障资金主要由财政支持，最终得出建立资助计划、更强调政府责任的结论^[8]。丛城(2007)针对住房保障过程中政府财力有限的情况，提出通过财税、金融政策的引导与激励，尽可能的调动社会力量，吸引社会大众投资保障性住房的建设^[9]。张鸿铭(2008)认为用于城市廉租房的住房公积金的增值收益只是辅助地位的补充资金，主导部分应该是财政资金^[10]。王亚平，Kyung Hwan Kim(2008)认为私人的出租住房应该成为城市住房市场的一个重要部分，私人的出租住房能够更有效地为城镇低收入人群提供居住，应该得到保护与大力支持^[10]。

(二)中央政府与地方政府责任

国内外各项研究一致认为中央政府与地方政府应共同承担保障性住房的成本。Richard F. Muth(1973)研究表明地方政府建设公共住房无效，公共住房的市场价值和所耗原材料的比率为0.82。他把公共住房的成本分为建设成本与维修成本，当两种成本投入的边际替代率与边际社会成本相等时住房成本最小，中央政府承担建设成本、地方政府承担维修成本，所以建设公共住房时地方政府会尽量多投入建设成本以避免日后维修成本增加，从而导致其建设成本高于私人住房的建设成本^[11]。J. Hegedus, N. Teller(2001)认为住房政策作为一种福利政策范围较大，为避免仅仅少数最低收入家庭享受这项政策，中央政府与地方政府应共同给予公共住房资金的补贴^[12]。董藩(2007)认为，货币化梯度补贴方案能够化解当前住房保障模式遇到的各种问题，建议在解决巨大的补贴资金来源时市县政府为主，中央与省级起辅助作用^[13]。

近年来我国一些学者开始运用模型或计量分析等方法研究中央政府和地方政府住房保障支出的实际值与合理值,并分析各级政府保障房支出缺口产生原因及影响等。袁飞,陶然等(2008)认为:当前规定的城镇住房保障由中央、省市联合负责的概念非常模糊,且政府间的财政责任并没有给出“定量”的标准,中央政府更倾向于把支出责任下压^[14]。贾春梅、葛杨(2012)通过对江苏各市县的研究表明,政府保障房支出缺口与上级政府的监管力度密切相关。他们使用 IMF 的 40 个国家或地区的面板数据,通过设定模型估计了地方政府保障房支出额占 GDP 的合理值;通过加总江苏省各市县的地方政府的经济适用房支出额与廉租房支出额再减去上级政府的专项转移支付金额得出实际支出额,再除以 GDP 估算出实际支出值,测算出地方政府的保障房支出缺口^[15]。

二、保障性住房的财政政策

国外很早就开始通过模型或计量分析研究各项财政政策的效果,并对补贴的消费有效性、住房需求函数等进行了深入的定性与定量分析,近年来更偏重于从各相关学科对具体运行机制及住宅福利进行研究。国内对财政政策的研究仍停留在从经济学理论、比较研究及国际经验的角度分析对供给方的补贴与对需求方的补贴,对房地产市场的税费研究较多而保障性住房相关的税费优惠研究较少,从生活消费品的角度研究较多而投资品的角度研究较少,多使用定性研究方法,缺乏使用数据或模型对合理补贴金额、政策实施的效果评价等进行实证分析。

(一) 财政政策的效果

由于存在各政策相互影响、社会效应难以衡量等各种因素,衡量保障性住房的财政政策效果非常困难。加拿大学者 Watson. Les-ley, Wexler. Martin E 等(1993 年)通过构建“加拿大住房关键需求分析模型”模拟了某地区住房的适宜性、充足性及可提供性,作者认为直接的住房成本分析与预算控制方法存在不妥,更倾向于让非赢利部门介入以加强对住房需求的管制^[4]。Anas. Alex 等(1997)年利用“典型芝加哥住宅市场模型”研究财产税、收入税及住房补贴的作用,模拟结果表明,在完全竞争的住宅市场,孤立地考虑单个的住宅政策是扭曲的,即政策之间存在相互作用^[16]。Barbara(2001)分析了美国的住房券政策的实用及灵活性,验证了其对促进就业、身心健康与儿童教育的社会效应^[17]。

国外学者主要通过建立模型及计量分析来研究财政政策对保障性住房的供

给量和需求量产生的影响。Sweeney (1974) 首次同时考虑了住房的耐久性和住房质量等级并构建了住房过滤模型, 得出以下结论: 如果政府要同时减少低质量单元数量和降低低收入阶层的房价, 则要么政府必须采取一些对房客的补贴政策, 要么依赖于房客收入结构分布发生改变; 政府住房补贴会对没有接受补贴的房客产生不利的影响; 对开发商提供补贴并不能降低房租水平, 但可以通过新建计划在所有质量等级范围内降低房租^[18]。Richard K. Green, Stephen. Malpezzi 等 (2002) 通过简单模型分析了 LIHTC (Low Income Housing Tax Credit) 制度对低收入住房供给的影响, 得出结论为: 税收优惠及补贴对总的住房供给量没有明显的影响^[19]。Harvey. S. Rosen (1983) 详细分析了美国的住房补贴效应, 他认为联邦政府的税收优惠降低了住房的购买成本, 并通过数据分析了住房需要与财产选择的关系, 其住房需求函数不仅包括持久收入、买房与租房的相对价格, 还包括人口统计特征 (如年龄、人口结构及是否结婚等) 并估计了需求价格弹性与收入弹性^[20]。James R. Follain, David C. Ling (1991) 研究了美国对住房的税收补贴及允许贷款利息费用抵扣的政策效应, 得出结论: 补贴降低了高收入阶层的边际税率, 即该政策中高收入阶层是最大受益者; 对年收入低于 42500 美元的低收入阶层而言, 住房贷款利息费用的抵扣基本没有价值^[21]。MA. Stegman (2004) 等认为美国的联邦收入所得税补贴对低收入的家庭及个人减轻住房支付负担、解决住房问题起了重要作用, 并提出三种途径来提高税收政策的效率^[22]。以上研究表明, 对开发商的补贴或税收优惠政策对保障性住房的供给量没有明显影响, 对中低收入家庭的补贴或税收优惠有利于刺激保障性住房的需求但其中的中高收入家庭受益更多。

并比较研究了各项财政政策的效果。Ohls (1975) 认为, 从政府成本的视角来看, 通过货币补贴增加低收入住房消费比政府直接建房的政策更有效^[4]。Murray (1980) 将公共住房的供给成本定义成建筑成本加上管理维护成本再减去收取的租金收入, 发现公共住房的补贴成本大于平均的消费受益, 因此他得出结论: 给受补贴的家庭同等数额的现金补贴, 将降低政府支出成本的 34%^[23]。Winnick, Louis (1995 年) 从城市化和住房消费、住房更新的关系出发, 分析了从供应方与需求方来进行住房保障政策设计的利弊, 强调更应该从需求方面考虑改变住房保障政策^[4]。Arthur O' Sullivan (2006) 分析了保障性住房政策对城镇低收入人

群的影响,认为美联邦的这些政策引起了住房隔离、加重了贫困,现金补贴方式可以增加每个家庭的效用,效果优于提供保障性住房^[24]。可见,无论是从理论的角度还是通过实证分析都表明货币补贴的方式比政府直接建房更有效。

除此以外,国外学者很早就开始研究保障性住房对住房租赁市场、普通商品房市场的挤出效应。1967年以后英国实行政府对保障性住房的租金控制政策,很多学者认为该政策阻碍了私人出租房的供给^[25]。Ohls(1975)构建了一般均衡时的住房市场过滤模型,并分析了公共住房对过滤过程的影响,得出结论:在公共住房政策下,私人市场的反应是建造更少的住宅,减缓过滤过程和增加退出率^[26]。Todd Sinai(2002)根据美国城市居民的居住现状的普查数据,分析了在不同市场条件下租金补贴政策的社会效应及政府直接投资建房对私人供给的挤出效应^[27]。

国内的学者目前仍主要使用经济学理论或住宅模型等对财政政策进行分析。陆玉龙(2005)运用现代产权法则,认为政府针对中低收入家庭购房的补贴等财政支出(包括土地出让收益的减免)凝固在所购买的房屋上而不是针对购房主体^[28]。牛毅(2006)对我国经济适用房的补贴方式及存在利弊进行了理论分析,进一步分析了人头补贴的利弊,提出短期内砖头补贴的方式仍有存在的合理性及必要性,从中长期来看,改革的基本趋势是健全配套制度并实行人头补贴,但针对如何确定补贴额、如何科学、有效的运作等问题还需加强理论研究^[29]。任宏,王亮等(2007)通过对比分析发现,同等补贴额时明补、阶段性补贴与补人头的的方式效应更高更能避免一些问题,并简单探讨了补贴模型,最后从住房申报核查及评定等级制度、收入申报核查、准入退出机制三方面提出完善补贴配套制度的建议^[30]。赖华东,蔡靖方(2007)等使用“住宅过滤模型”分析了住房保障政策,认为供给方政策短时期内能较好地解决低等质量的住房短缺的问题,但政府负担较重,且长期将造成社会资源的浪费,不利于住房市场中等高等质量住房的建造,因此城市住房保障政策短时期可以采用供给方政策,长期应转为需求方政策^[25]。叶剑平(2008)在合作论文中使用科布一道格拉斯效用函数估计了中国住房保障政策的净效益,结果表明中国的住房保障水平较低、供给缺口很大,住房保障政策的沉没成本为44759.86万,实际成本为32868.52万,净效益在23417.67万到27102.04万之间^[31]。徐琳琳,杜静(2011)根据住房过滤与梯度消费理论,构建了保障性住房多层次供给模型。分析认为现有的税收政策对新建的保障性住

房、二手商品房及捐赠住房的供给方的影响较小，且对二手保障性住房的供给方甚至产生了阻碍作用^[32]。

（二）国内外相关财政政策的比较研究

国外许多国家保障性住房起步早且其发展有一定的规律可循，如发展初期多采用政府直接投资建房缓解供需矛盾、供给方补贴向需求方补贴的转变等，因此对国内外保障性住房的财政政策进行深入的比较分析，借鉴其经验吸取教训等具有重要意义。冯宗容（2007）通过对国际经验的分析提出近期住房保障应建立“选择性保障”的目标模式，即以中低收入和居住面积不足的城镇居民作为保障对象，建立辅以货币化补贴、廉租房与经济适用房结合的保障性住房供应分配体系^[33]。席位群（2008）通过分析国外住房保障体系中的财税政策，得出以下建议：中央财政预算明确规定确定比例的资金作为住房保障资金，建立规范的保障性住房资金筹集方式；通过发放住房补贴、购房补贴、直接贴租、贴息等多种方式加大对低收入家庭住房消费的财政支持力度；运用税收政策进行间接调节；合理划分中央和地方的财力，改变对地方的政绩考核机制，减少地方财力过多依赖房地产相关税费的状况^[34]。黎兴强（2009）对美国、英国、德国、韩国、新加坡5国的补贴模式从补贴类型、保障措施等方面进行比较，提出依法建立统一的住房保障管理机构；建立以预算投入为主体的多元化筹资渠道，扩大补贴覆盖范围；使用财税、金融等手段拉动更多社会资源参与房屋的建设及供给；建立严格的住房保障管理运行机制；及时制定住房建设规划等^[35]。

第三节 研究方法 with 框架

本文从财税政策的角度研究了我国的保障性住房，主要采用的研究方法有：比较分析、理论分析及实证分析。涉及比较分析的有：对三种不同类型的保障性住房现状进行横向纵向比较分析；对补贴方式从效率福利角度进行的比较分析；对商品房、二手房、保障性住房的税收优惠政策进行比较分析；对国内国外相关财税补贴政策进行比较分析并引入政策建议。补贴及税收优惠部分使用了经济学理论分析，全文使用了供给与需求、效率与公平及分权定理等经济学理论分析。对保障性住房的发展现状、财税补贴政策对保障性住房需求方的影响使用了实证分析。论文具体框架如下：

第一章阐述了本文的选题背景及研究意义，按照财政政策的具体内容对国内外的相关研究文献进行了整理。

第二章首先界定了保障对象，其次分析了本文采用的保障性住房的相关概念，最后阐明了本文从经济学、住宅消费及财政学角度研究的理论依据。

第三章详细分析了经济适用房、廉租房及公共租赁房的发展现状，提出了存在的土地、资金、地方政府缺乏动力、监管不完善等问题引起保障性住房的供给不足，这也从侧面反映出实施的财政政策对住房供给并未产生明显效果。

第四章首先着重从财政补贴、税费政策二个角度对我国实施的住房保障财政政策现状进行了深入的分析，得出税费政策对各供给方激励较小的结论，接着对财政补贴及税收优惠进行了理论分析，最后对财政支出概况、财税补贴政策对消费者需求的影响进行了实证分析。

第五章对本文发现的问题及结论进行了总结，并结合其他国家住房保障的经验提出了相应的财税政策建议。

第四节 创新与不足

本文的重点是对保障性住房的财税补贴政策进行研究，试图从理论与实证分析财税补贴政策对供给方及需求方产生的影响。本文的创新有：第一，研究视角着眼于具体的运行机制，从财税政策角度进行分析；第二，研究方法的创新，试图通过数据来分析财政政策的效果，即对保障性住房的供给方与需求方产生的作用。第三，研究时注意理论与实际的结合，理论分析与借鉴国际经验时充分考虑到我国国情。

本文主要的不足有：研究范围仅包括三种类型的保障性住房，未讨论安置房、棚户区改造等；自 2009 年以来政府预算中的中央财政支出项目中专门列出了保障性住房支出，但以前年度的财政支出数据缺乏，从而导致在数据分析过程中难以使用计量分析，实证分析部分仅进行了简单的描述性统计分析；其次，只能通过间接方式从保障性住房的供给现状、可支配收入增加对住房的消费支出影响来分析财政政策对供给方与需求方的影响，但难以估计影响究竟有多大；最后，数据的不足也导致对中央财政支出与地方财政支出的实际值不能定量分析，因而只能从理论分析上得出结论与建议。

Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to etd@xmu.edu.cn for delivery details.

厦门大学博硕士论文摘要库